

Lastenboek

Project HOB – BEN woning
Gestelsesteenweg 195-197, 2450 Meerhout

Bouwen met visie, renoveren met precisie

Constrikt is het resultaat van de samensmelting tussen OBR en De Peuter J. Dat betekent bouwen, verbouwen en opknappen met meer dan 20 jaar ervaring. We begeleiden jouw nieuwbouw- of renovatieproject van de eerste fundamenteën tot de laatste dakpan. Steeds met een strikte planning, oog voor degelijk werk en ultieme transparantie.



NIEUWBOUW

Van knus stulpje tot
riante villa of luxueus
appartementencomplex.
Jij kiest, wij bouwen!

TOTAALRENOVATIE

Een metamorfose van
jouw woning? Jouw
bedrijf of horecaruimte
in het nieuw steken?



Werfvoorbereiding

Er wordt een werfkast voorzien op de plaats waar later de definitieve meter zal komen.

De werf wordt met hekwerk afgesloten aan de straatzijde.

Er wordt water voorzien door middel van de plaatsing van een watervat of door de plaatsing van een standpijp.

Fundering

Funderingszolen in stortbeton met BENOR keurmerk.

Vloerplaat op volle grond in stortbeton met BENOR keurmerk met vereiste wapening. De vloerplaat heeft steeds een dikte van 20cm. Onder deze vloerplaat wordt een PE-folie geplaatst.

Aardingslus wordt onder de buitenste funderingsmuren geplaatst.

De nodige afvoerleidingen en wachtbuizen worden op de juiste plaats voorzien in de funderingsplaat.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel geplaatst. Zwart water (wc), grijs water (douche, uitgietsbak,...) en hemelwater worden gescheiden afgevoerd.

Alle rioleringsbuizen, inclusief hulpstukken, zijn in pvc met BENOR keurmerk.

Er worden toezichtputten voorzien op de afvoeren van afvalwater en van hemelwater. Deze toezichtputten bevinden zich net voor de aansluiten op de straatriolering. Deze toezichtputten worden opgemetseld tot op de hoogte van het maaiveld en afgedekt met een aluminium deksel.

Regenwaterput uit beton met een inhoud van 5000L. De regenwaterput wordt opgemetseld tot op de hoogte van het maaiveld en afgedekt met een dubbel aluminium deksel. In de regenwaterput wordt een regenwaterpomp geplaatst. Hierop worden beide wc's alsook de buitenkraan aangesloten.

Infiltratieput uit beton met een inhoud van 2000L.

Septische put uit beton met een inhoud van 2400L. De septische put wordt opgemetseld tot op de hoogte van het maaiveld en afgedekt met een dubbel aluminium deksel.

De aansluitkosten en keuring van het rioleringsstelsel zijn niet in de prijs inbegrepen.

Opgaand metselwerk

De eerste laag van alle binnen- en buitenmuren wordt gemetseld in cellenbetonblokken om zo een koudebrug te vermijden. Tussen de eerste en de tweede laag wordt vochtisolatie voorzien, net zoals boven alle gevelopeningen.

Alle buitenmuren en dragende binnenmuren worden vanaf de tweede laag verlijmd in Lücking snelbouwsteen 14cm.

Niet-dragende binnenmuren worden vanaf de tweede laag verlijmd in Lücking snelbouwsteen 9cm.

Betonnen balken, lateien en metalen liggers met juiste dimensionering worden geplaatst volgens de voorschriften van de architect.

De scheidingsmuur wordt op 3cm van de perceelsgrens geplaatst. Deze 3cm wordt opgevuld met isolatie.

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in Oude Beerse steen module 50 en wordt licht ingevoegd. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband en wordt verankerd met gegalvaniseerde spouwankers. Boven elke gevelopening wordt een strek gemetseld. Onder deze strek wordt een gegalvaniseerd L-profiel voorzien.

Onderaan de gevelopeningen worden arduinen dorpels voorzien. Deze dorpels hebben een dikte van 5cm en zijn voorzien van een druiplijst. Het loopvlak en de zichtzijden zijn glad geschuurd. De dorpels onder hebben een opzetkant.

Verdiepingsvloeren

Beide verdiepingsvloeren worden voorzien in betonnen welfsels met getraande onderzijde. Bovenop de welfsels wordt een gewapende druklaag van 5cm dik aangebracht.

Thermische isolatie

Bovenop de vloerplaat op volle grond wordt 14cm polystyreen schuim aangebracht.

Bovenop de eerste verdiepingsvloer wordt 6cm EPS isolerende chape aangebracht.

De tweede verdiepingsvloer wordt niet voorzien van isolatie.

De spouwmuurisolatie wordt voorzien in polyurethaanplaten van 12cm dik.

Bij het hellend dak wordt er 22cm minerale wol aangebracht tussen de houten spanten. Tegen de isolatie wordt een dampscherm geplaatst waarvan alle naden worden afgekleefd. Bij het plat dak wordt er bovenop de welfsels twee lagen polyurethaanplaten van 8cm dik geplaatst.

Dakwerken hellend dak

De dakconstructie wordt uitgevoerd in gedrenkte dakspanten. De dimensionering van de spanten wordt bepaald door de architect.

Het onderdak is dampopen, winddicht en waterkerend. Bovenop het onderdak worden de tengel- en panlatten aangebracht. Deze tengel- en panlatten zijn eveneens gedrenkt.

De dakbedekking bestaat uit antracieten sneldek betonpannen.

Alle dakgoten en regenpijpen zijn uit antrazink.

Dakwerken plat dak

Bovenop de welfsels met druklaag wordt hellingschape en een damp scherm aangebracht. Vervolgens worden er twee lagen polyurethaanplaten van 8cm dik geplaatst. De dakbedekking bestaat uit een EPDM-folie. Deze dakopbouw is volgens het 'warm dak principe'.

De dakopstand wordt gemetseld in cellenbetonblokken.

Er wordt een zwarte aluminium dakrand geplaatst

Buitenschrijnwerk

Alle ramen en de achterdeur worden uitgevoerd in pvc 7-kamerprofielen. De kleur is mat grafietzwart. De profielen zijn voorzien van verdoken scharnieren en blinde ontwatering waar mogelijk.

De voordeur bestaat uit massieve Afrormosia beplanking. De deur is voorzien van een automatische driepuntssluiting, mechanische tochtsluiters en zichtbare inox-look regelbare vitsen. De ruitverdelingen (kruisverdeling met geprofileerde verbinding) worden dubbelzijdig op de beglazing gekleefd. De deur heeft een standaard aluminium kruk (bruin, zwart, wit of alu) langs de binnenzijde.

Alle ramen en deuren worden voorzien van hoogrendementsglas met een U-waarde van $<1\text{W/m}^2\text{K}$.

Elektriciteit

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het technisch reglement AREI.

Er wordt een driefasige zekeringkast voorzien (op voorwaarde dat er een driefasennet aanwezig is in de straat).

Schakelaars, stopcontacten en lichtpunten worden voorzien zoals aangeduid op plan. De spots die worden geplaatst, zijn van het merk 'Wever & Ducre'. De overige lichtpunten worden afgewerkt met een verbindingsklem.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko met witte of crèmekleurige afwerkplaatjes.

Op elk verdiep wordt er een rookmelder geplaatst.

De woning wordt voorzien van 10 zonnepanelen van 425W. De installatie bevat ook een omvormer en een smart powersensor voor de bediening van de installatie.

De keuring wordt uitgevoerd door een erkend keuringsorganisme. De keuringskosten zijn in de prijs inbegrepen.

Sanitair

Alle kranen en sanitaire meubelen zijn in de prijs inbegrepen. De badkamer wordt voorzien van douchebak, dubbele wastafel, spiegel met ledverlichting, half vrijstaand bad en zwart opbouwkraanwerk. Er zullen in totaal 2 hangtoiletten voorzien worden in de woning.

Alle toevoerleidingen worden afzonderlijk aangesloten op de collectoren.

De regenwaterput wordt voorzien van een regenwaterpomp. Beide wc's en de buitenkraan worden hierop aangesloten.

De keuring wordt uitgevoerd door een erkend keuringsorganisme. De keuringskosten zijn in de prijs inbegrepen.

Verwarming

De gehele gelijkvloers wordt voorzien van vloerverwarming. Op de eerste verdieping wordt enkel in de badkamer vloerverwarming gelegd.

In de slaapkamers worden extra stopcontacten voorzien voor elektrische verwarming indien gewenst. Dit dient door de koper zelf voorzien te worden.

De vloerverwarming en het sanitair water wordt verwarmd door middel van een lucht-water warmtepomp.

Ventilatie

De woning is uitgerust met een ventilatiesysteem D. Het aantal toe- en afvoermonden en de locatie ervan wordt berekend door een erkend studie bureau. De keuring wordt uitgevoerd door een erkend keuringsorganisme. De keuringskosten zijn in de prijs inbegrepen.

Verluchtingen

De keuken is uitgerust met een recirculatiedampkap.

Gyproc- en pleisterwerken

Alle binnenmuren en plafonds worden bepleisterd en alle dagkanten van ramen en deuren worden afgewerkt. Alle buitenhoeken worden voorzien van een gegalaniseerd hoekprofiel.

Beide tipgevels op zolder worden bepleisterd. De afwerking van de schuine kanten wordt voorzien in gyplat.

De douchezone wordt voorzien van cementbezetting.

Chape

De gehele gelijkvloers, de eerste verdieping en de zolder worden voorzien van chape. De chape is gewapend en voorzien van de nodige uitzetvoegen.

Vloer- en tegelwerken

De woonkamer, eetkamer, bureau, nachthal, en alle slaapkamers worden voorzien van samengestelde parket. De parket heeft een waarde van 52 euro per vierkante meter, exclusief btw.

De overige ruimtes in de woning worden voorzien van keramische vloertegels (formaat 60x60cm). De tegels hebben een waarde van 40 euro per vierkante meter, exclusief btw.

De douchezone en de wand achter het bad worden afgewerkt met keramische wandtegels (formaat 30x60cm). De tegels hebben een waarde van 38 euro per vierkante meter, exclusief btw. Alvorens de plaatsing van de wandtegels in de douchezone, wordt hier een waterdichtingsdoek aangebracht. De buitenhoeken worden afgewerkt met een aluminium hoekprofiel.

Alle plinten zijn schilderplinten uit mdf.

Binnenschrijnwerk

Beide trappen worden bekleed met parket en worden voorzien van een trapeuning.

Alle binnendeuren zijn verfdeuren uit tubespaan met inox beslag.

Het schrijnwerk van de badkamer is in de prijs inbegrepen. Er wordt een hangmeubel met schuiflades en één zwevende kolomkast voorzien.

De keuken is in de prijs inbegrepen, inclusief alle nodige toestellen. Alle kasten worden voorzien in melamine. Het blad is uit keramiek. De keuken is voorzien van een vaatwasser, microgolf/combi-oven, koelkast en inductiekookplaat. De keuken heeft een waarde van 17150 euro, exclusief btw.

Overig schrijnwerk op maat dat te zien is op de renderbeelden zoals kasten, bureau, ... zijn ter illustratie en zijn niet in de prijs inbegrepen.

Tuinaanleg

De staanplaatsen voor de auto's en het pad naar de voordeur worden niet aangelegd. Deze zullen uitgevuld worden met steenslag.

Bepanting en omheining die te zien is op de renderbeelden zijn ter illustratie en zijn niet in de prijs inbegrepen.

De woning is voorzien van twee private parkeerplaatsen.

Algemene voorwaarden

De plannen werden opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein. Eventuele minieme afwijkingen in de uitvoering van de werken ten opzichte van de plannen, worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen.

Constrikt mag materialen omschreven in dit lastenboek vervangen door gelijkwaardige materialen. Dit is op voorwaarde dat de kostprijs van de nieuwe materialen niet lager is dan de voorziene kostprijs.

De bouwheer houdt zich het recht voor zowel de ruwbouw als de afwerking door de door hem aangeduide aannemers te laten uitvoeren. Leveringen van (afwerkings)materialen en toestellen zullen eveneens uitsluitend gedaan worden door leveranciers aangeduid door de bouwheer.

Alle kosten voor het plaatsen van meters en de aansluitingen van nutsvoorzieningen zoals water, gas, elektriciteit, radio/TV-distributie, etc. zijn niet in de prijs inbegrepen en zijn ten laste van de kopers-eigenaars.

Kleine krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, worden als normaal beschouwd en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Constrikt.

De koper kan enkel op afspraak de werf bezoeken tijdens het bouwproces.

Tienjarige aansprakelijkheidsverzekering is voorzien.

